

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P1/1960/1002/(Antecedentes:

Morada: Estrada de Paço d'Arcos 26 Paço de Arcos União das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e

Local: Paço de Arcos

Freguesia: União das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R174/2023

Data de Entrada: 04-01-2023

Antecedentes:

Requerimento em apreciação: R7638/2023, 7318/22, 4883/23 e 4884/23

Data de Entrada:

DADOS DO REQUERENTE

Nome: [REDACTED] S.A.

Na qualidade de: Outro

ASSUNTO

Licenciamento da Operação de Loteamento "Valentim de Carvalho" em Paço de Arcos - junção de elementos

TEOR DA INFORMAÇÃO

1 - Por [REDACTED] SA (adiante abreviada EVC ou VC) na qualidade de outra, c/ representante legal na pessoa do [REDACTED], é submetido à CM uma junção de elementos ao pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento, com os Requerimentos n.º 174/2023 e n.º 7638/2023 visando dar resposta à Informação n.º 1485/2023-DPU.

2 - Recorde-se que a área de intervenção, engloba os terrenos localizados junto à Estrada de Paço-de-Arcos nº26, com a área total de 30.786,45m<sup>2</sup>, que integram os edifícios dos estúdios da Valentim de Carvalho e áreas envolventes. A área confina a nascente com a Rua Conde de Rio Maior, a sul com edifícios de habitação coletiva do Bairro do Bugio, a poente com a Estrada de Paço de Arcos, a norte com o Alvará de Loteamento 1/2019 (antigas instalações da AUTOSIL) onde se localiza a superfície comercial AUCHAN.

3 - A intervenção tem como grande desígnio a recuperação e valorização patrimonial dos estúdios da Valentim de Carvalho, criando um "museu a céu aberto" como um novo pólo de cultura musical único e inovador que permitirá reforçar a projeção de Oeiras no panorama da dinâmica cultural nacional e internacional (destaca-se que os estúdios existentes, dos anos 60, foram desenhados e executados pelos responsáveis técnicos dos mundialmente conhecidos estúdios de Abbey Road e, releve-se a importante ligação da fadista Amália a este estúdio, dado que o conjunto da obra gravada está arquivada nas instalações da EVC para ser classificada como Memória do mundo pela UNESCO).

- Para o local regista-se o PIP aprovado em 2022 com a Deliberação n.º 761/2022, de 14-09-2022, visando a concretiza-

ção de um pólo multifuncional com 3 Lotes destinados a Serviços/Hotel/Equipamento (cedência de terreno) mantendo parte das construções existentes, prevendo um novo lote de habitação coletiva e cedências para zonas verdes e uma praça associada à atividade do pólo urbano e cultural. A aprovação deste PIP ficou condicionada à observação de um conjunto de condições em sede de licenciamento da OL, nomeadamente quanto à obtenção de pareceres junto dos SIMAS (quanto à compatibilidade da solução face à Zona de servidão de drenagem de águas residuais), da DGRU (quanto à previsão de sistemas de RSU), à consideração das recomendações da então DMT no desenvolvimento da solução, ao cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (quanto ao edifício mais próximo da Estrada de Paço Arcos), à apresentação de regulamento titulando a operação e à sujeição a discussão pública nos termos do RJUE (art. 22º).

4- A solução que agora se pretende aprovar, mantém os mesmos pressupostos do PIP aprovado, registando-se as suas principais componentes:

- Regeneração do edifício da fábrica de discos com a criação de um Hotel temático, que constituirá uma referência no contexto nacional e internacional pela proximidade e associação à revitalização do estúdio 1 (o Abbey Road nacional);
- Criação de um “Museu Vivo” tornando presente e acessível a memória em diferentes dimensões: imagem, arquitetura, paisagem urbana e história da música popular, criando um espaço urbano referenciável com programação regular e exposições interativas do espólio da VC e destinado para ser vivido pelo público;
- Constituição de 3 lotes destinados a Serviços/Hotel, Serviços/Equipamento e Habitação (100 fogos, de tipologias T0 a T4), a que corresponde uma abc total 18.386,22m<sup>2</sup> (desconsiderando o estacionamento, regista-se uma afetação de 58% para Habitação com a.b.c. = 9.236,87 m<sup>2</sup> e 42% para Serviços/Hotel/Equipamento, a.b.c. = 6.712,45m<sup>2</sup>, dos quais 5.000m<sup>2</sup> para Hotel);
- Uso de hotel, com a classificação de 4 estrelas, para um máximo de 100 unidades de alojamento, pretendendo-se que seja um hotel temático ligado à VC e único no contexto nacional, com acolhimento de músicos e hóspedes interessados em vivenciar a experiência do contacto com a comunidade artística;
- Cedência de zonas verdes e corredor verde de ligação e uma área designada “Praça das Artes” associada à atividade a desenvolver no pólo cultural, com previsão de um pequeno quiosque para comércio (área de terreno para espaços verdes de utilização coletiva = 5.169,92m<sup>2</sup>).

5 - A proposta foi analisada pela DPU e DPIUM, conforme consta da Informação n.º 7211/2023, de 14-07 DPU (que integra os pareceres da DPU Inf. n.º 6076/2023 e da DPIUM Inf. n.º 6407/2023), concluindo-se que na generalidade a OL se encontra em condições de merecer aprovação, condicionada à regularização das questões referentes à legitimidade. Com os elementos apresentados no R7638/2023, de 15-07 foi ultrapassada a questão de legitimidade (são apresentados comprovativos de realização de notificação ao [REDACTED] e à [REDACTED], nos termos do n.º 5 do art. 113º do CPA). Relativamente às questões elencadas pela DPIUM na Inf. n.º 6407/2023, relativamente à apresentação de planta de sinalização e atestar a ligação viária entre a Rua Adriano José da Silva e a Rua “A”, conforme exarado no parecer do Sr D DOTPU à Informação n.º 7211/2023 DPU, é proposto remeter para fase de licenciamento das infraestruturas.

6 - Assim, em face do que antecede, conclui-se que o pedido de licenciamento da Operação de Loteamento em questão reúne condições para submeter à CM para aprovação, nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 23º (Deliberação Final), do Regime Jurídico da urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Tratando-se de uma OL que não ultrapassa qualquer dos parâmetros constantes do artigo 22º do RJUE, o licenciamento da OU em questão não se encontra sujeita a consulta pública. À consideração superior.

Anexos: 1 - Informação 7211/2023 DPU, 2 - Informação n.º 6076/2023 - DPU, 3 - Informação n.º 6407/2023 DPIUM;



Fig. 1 - Área de Intervenção da OL, Figs. 2 e 3 - Vistas do Local



Figs 4 e 5 - Simulações virtuais da solução proposta

À Consideração Superior

Proposta de decisão

É de Deferir



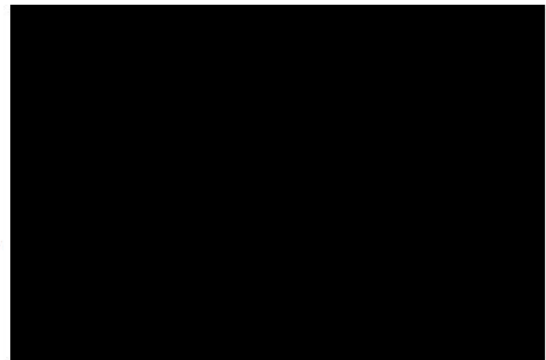
Pareceres / Despachos

1 Parecer

Decisão: É de Deferir

Fundamento:

Concordo. Tendo como suporte o PIP que antecede, aprovado sob DC 761/2022 de 14.09, considero que a proposta de regeneração urbana da área afeta às instalações da Valentim de Carvalho contribuirá para a geração de dinâmicas de utilização, concorrendo para assegurar a multifuncionalidade da área em causa com contributos ao nível do planeamento da imagem urbana, reunindo condições para ser submetida à Câmara para aprovação.

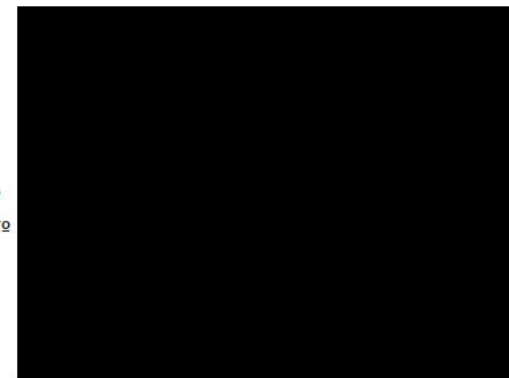


2 Parecer

Decisão: É de Deferir

Fundamento:

De notar as condições a observar nas fases seguintes de licenciamento, cf. ponto 19 da INF<sup>o</sup>N<sup>o</sup> 6076/2023-DPU. Pese embora nos termos do n<sup>o</sup>2 do ART<sup>o</sup> 22<sup>o</sup> do RJUE não seja obrigação legal, (dado que a proposta totaliza 100 fogos e, legalmente, aplica-se apenas quando excede 100 fogos) remeto para decisão superior a oportunidade de realização de um período de consulta pública. À C/S do Sr. D. DOTPU

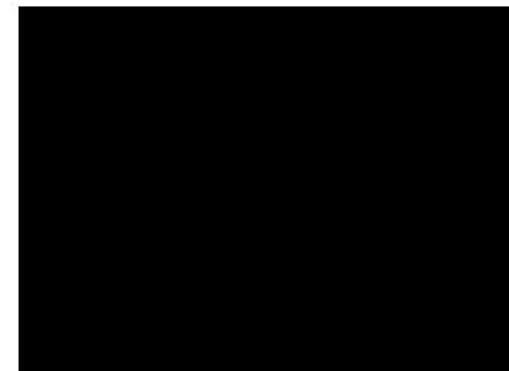


3 Despacho

Decisão: Concordo

Fundamento:

Concordo.  
Será de proceder cf. proposto pela Sr.<sup>a</sup> C/DPU, recomendando a abertura de um período de consulta pública (15 dias), previamente à submissão à Câmara.



4 Despacho

Decisão: Concordo

Fundamento:

Ainda que a presente operação esteja isenta de consulta pública, estando no limite da mesma, e por razões de transparência e participação cidadã, deverá ser realizada consulta pública pelo prazo proposto. Findo mesmo, deverá ser elaborada PD.



Novo pedido - Licenciamento

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P1/1960/1002/CAntecedentes:

Morada: Estrada de Paço d'Arcos 26 Paço de Arcos União das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e

Local: Paço de Arcos

Freguesia: União das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R174/2023

Data de Entrada: 04-01-2023

Antecedentes:

Requerimento em apreciação:

Data de Entrada:

DADOS DO REQUERENTE

Nome: [REDACTED]

Na qualidade de: Outro

ASSUNTO

Exposição - Pedido de Arquivamento e Cancelamento da OL c/ ProcºP2/2019/9

TEOR DA INFORMAÇÃO

1 – Por [REDACTED] A (adiante abreviada EVC ou VC) na qualidade de outra, c/ representante legal na pessoa do [REDACTED] é submetido à CM uma junção de elementos ao pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento, visando dar resposta à Informação n.º 1485/2023-DPU (R174/2023 e R675/2023).

2 – Os elementos agora entregues, foram analisados pela DPU e DPIUM (Informações n.º 6076/2023-DPU e 6407/2023-DPIUM) e DGRU (parecer no SGU em 28-07-2023, ao R174/2023) concluindo-se que a submissão do pedido de licenciamento da operação de loteamento à Câmara, se encontra dependente do cumprimento dos seguintes aspetos:

a) Apresentação de comprovativos de receção de notificação da Segurança Social e da Autoridade Tributária a comunicar a realização da presente OL (as quais se apresentam respetivamente, como locadora e executora de penhora do imóvel em intervenção, impendendo na legitimidade de realização da presente operação urbanística);

b) Apresentação de uma planta de sinalização e ao testar/ajuste da ligação viária entre a Rua Adriano José da Silva e a Rua "A", a validar pela DPIUM, como forma de garantir a continuidade da rede viária e eliminação de impasses.

3 – Mais se julga de registar que, de acordo com o parecer da DPIUM, “considerou-se que esta operação urbanística não é susceptível de gerar perturbações e dificuldades ao nível da circulação na rede viária envolvente à área objecto de análise, como tal não são alteradas as condições de circulação de forma significativa.” e, que de acordo com a DGRU, “as soluções apresentadas (compartimento para o Hotel e equipamento enterrado) estão em conformidade com o regulamento n.º 135/2017”.

4 – Em face do que antecede, propõe-se comunicar ao requerente o teor da presente informação, no sentido de dar resposta aos elementos que obstem à aprovação da OL em apreço, com enquadramento no art. 121º do CPA, propondo-se para o efeito um prazo de 30 dias. À consideração superior.

Anexos:

1 - Informação n.º 6076/2023-DPU

2 - Informação n.º 6407/2023-DPIUM

À Consideração Superior

Proposta de decisão

Selecionar

Selecionar Cargo

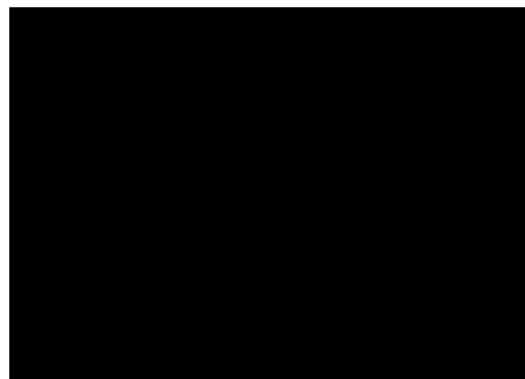
Pareceres / Despachos

1 Parecer

Decisão: É de Comunicar

Fundamento:

Propõe-se convidar o requerente a sanar as questões que obstem à aprovação da OL em apreço, num prazo de 30 dias, nos termos do art. 121º do CPA. À consideração do Sr D DOTPU. P'la Chefe da DPU, em regime de substituição (cf. Despacho interno n.º 4/2023).

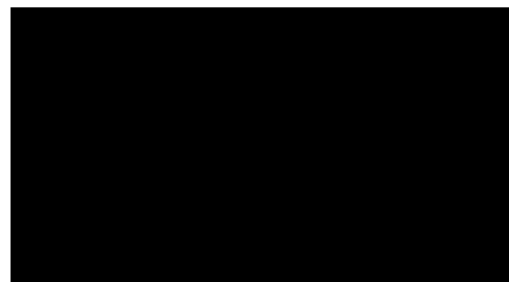


2 Despacho

Decisão: Visto

Fundamento:

Na circunstância do facto das questões associadas à legitimidade da requerente, possam já estar ultrapassadas, com a última junção de elementos, remeta-se novamente à DPU p/parecer final sendo que, as sugestões ou ajustamentos pontuais propostas pela DPIUM (Informação 6407/2023), ao nível da rede viária e circuitos pedonais possam ser testadas, com maior detalhe, no âmbito dos Projetos Gerais de Infraestruturas.



3 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

4 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

**Novo pedido - Licenciamento**

**DADOS DO PROCESSO**

Nº do Processo: P1/1960/1002/CAntecedentes:

Morada: Estrada de Paço d'Arcos 26 Paço de Arcos União das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e

Local: Paço de Arcos

Freguesia: União das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias

**DADOS DO PEDIDO**

Requerimento inicial: R174/2023

Data de Entrada: 04-01-2023

Antecedentes: R174/2023 e R675/2023

Requerimento em apreciação: R7318/23,R4883/23 e R4884/23

Data de Entrada:

**DADOS DO REQUERENTE**

Nome:

Na qualidade de: Outro

**ASSUNTO**

Licenciamento da Operação de Loteamento "Valentim de Carvalho" - junção de elementos

**TEOR DA INFORMAÇÃO**

1. Por [REDACTED] (adiante abreviada EVC ou VC) na qualidade de outra, c/ representante legal na pessoa do [REDACTED] é submetido à CM uma junção de elementos ao pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento, visando dar resposta à Informação n.º n.º 1485/2023-DPU (R174/2023 e R675/2023).

ANÁLISE TÉCNICA no anexo, pontos 2 a 21.

**22. Conclusão**

Em face do que antecede, verifica-se que foram ultrapassadas todas as questões levantadas no nosso parecer anterior, com exceção da questão referente à legitimidade, no referente à validade da notificação à Segurança Social e Autoridade Tributária, que se apresentam como locadora e como executora de penhora, respetivamente. Esta situação deverá ser regularizada, o que foi já comunicado ao projetista, via telefone em 14-07-2023.

Relativamente à componente de acessibilidade e mobilidade, propõe-se remeter a parecer da DPIUM as questões assinaladas em 10 e 11, relativas à "Ligação viária entre a Rua Adriano José da Silva" e a "Rua A", e a avaliação das condições de acessibilidade pedonal. Propõe-se remeter novamente à DGRU, para validação do projeto de RSU e esclarecimentos agora apresentados, conforme exposto no ponto 10.

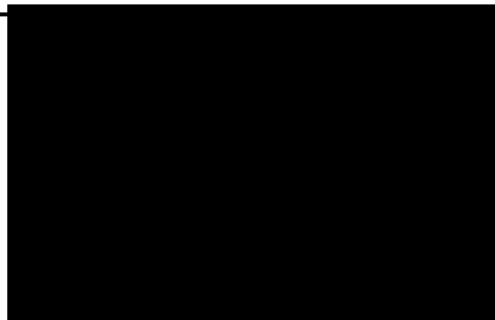
Após a regularização da legitimidade e dos pareceres favoráveis da DPIUM e DGRU, o pedido de licenciamento de operação de loteamento encontra-se em condições de ser submetido à Câmara para aprovação nos termos do art. 23º do RJUE, publicado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação em vigor.

À Consideração Superior



Proposta de decisão

É de Remeter



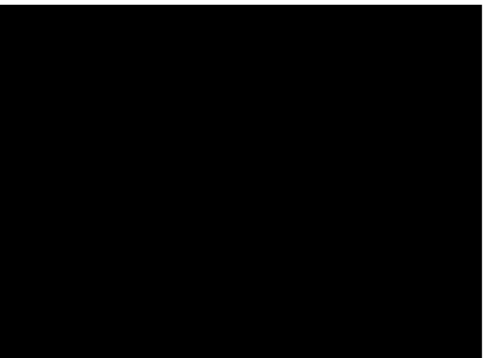
Pareceres / Despachos

1 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Concordo. A presente junção de elementos vem prestar resposta à generalidade das questões elencadas na INFº1485/2023-DPU, não tendo apenas sido sanadas as questões de legitimidade, situação já abordada com os projetistas/promotor, os quais estão a promover diligencias no sentido da sua resolução. Sem embargo disso, remeta-se para parecer complementar da DGRU e DPIUM, cf. ponto 10. Comunique-se à requerente. À C/S do Sr. D. DOTPU.

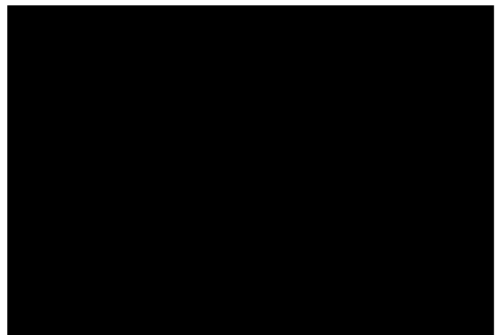


2 Despacho

Decisão: Concordo

Fundamento:

Proceda-se em conformidade com o proposto pela Sra. CDPU.



3 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

4 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

**ANEXO À INFORMAÇÃO Nº 6076/2023-DPU**

**Assunto:** Licenciamento de Operação de Loteamento - junção de elementos  
**Processo:** R7318/2023 de 10.07, R4883/2023 de 09.05 e 4884/2023 de 09.05 ap.  
P1/1960/1002  
**Antecedentes:** R174/2023 e 675/2023 (Informação n.º 1485/2023-DPU)

1. Por [REDACTED] (adiante abreviada EVC ou VC) na qualidade de outra, c/ representante legal na pessoa do [REDACTED] é submetido à CM uma **junção de elementos ao pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento**, visando dar resposta à Informação n.º n.º 1485/2023-DPU (R174/2023 e R675/2023).
2. Regista-se que para resposta à Informação referenciada, o requerente submeteu uma junção de elementos com os R4883/2023 e 4884/2023, que foi objeto de apreciação preliminar comunicada ao requerente via e-mail em 23-06, assinalando um conjunto de questões a regularizar, a que vem agora dar resposta com o R7318/2023.
3. Recorde-se que a área de intervenção, engloba os terrenos localizados junto à Estrada de Paço-de-Arcos nº26, com a área total de 30.786,45m<sup>2</sup>, que integram os edifícios dos estúdios da Valentim de Carvalho e áreas envolventes. A área confina a nascente com a Rua Conde de Rio Maior, a sul com edifícios de habitação coletiva do Bairro do Bugio, a poente com a Estrada de Paço de Arcos, a norte com o Alvará de Loteamento 1/2019 (antigas instalações da AUTOSIL) onde se localiza a superfície comercial AUCHAN.



Fig. 1 – Localização da área de intervenção

Fig. 2 e 3 – Vistas do local

4. A intervenção tem como **grande desígnio a recuperação e valorização patrimonial dos estúdios da Valentim de Carvalho, criando um “museu a céu aberto” como um novo pólo de cultura musical único e inovador** que permitirá reforçar a projeção de Oeiras no panorama da dinâmica cultural nacional e internacional (destaca-se que os estúdios existentes, dos anos 60, foram desenhados e executados pelos responsáveis técnicos dos mundialmente conhecidos estúdios de Abbey Road e, releve-se a importante ligação da fadista Amália a este estúdio, dado que o conjunto da obra gravada está arquivada nas instalações da EVC para ser classificada como Memória do mundo pela UNESCO).

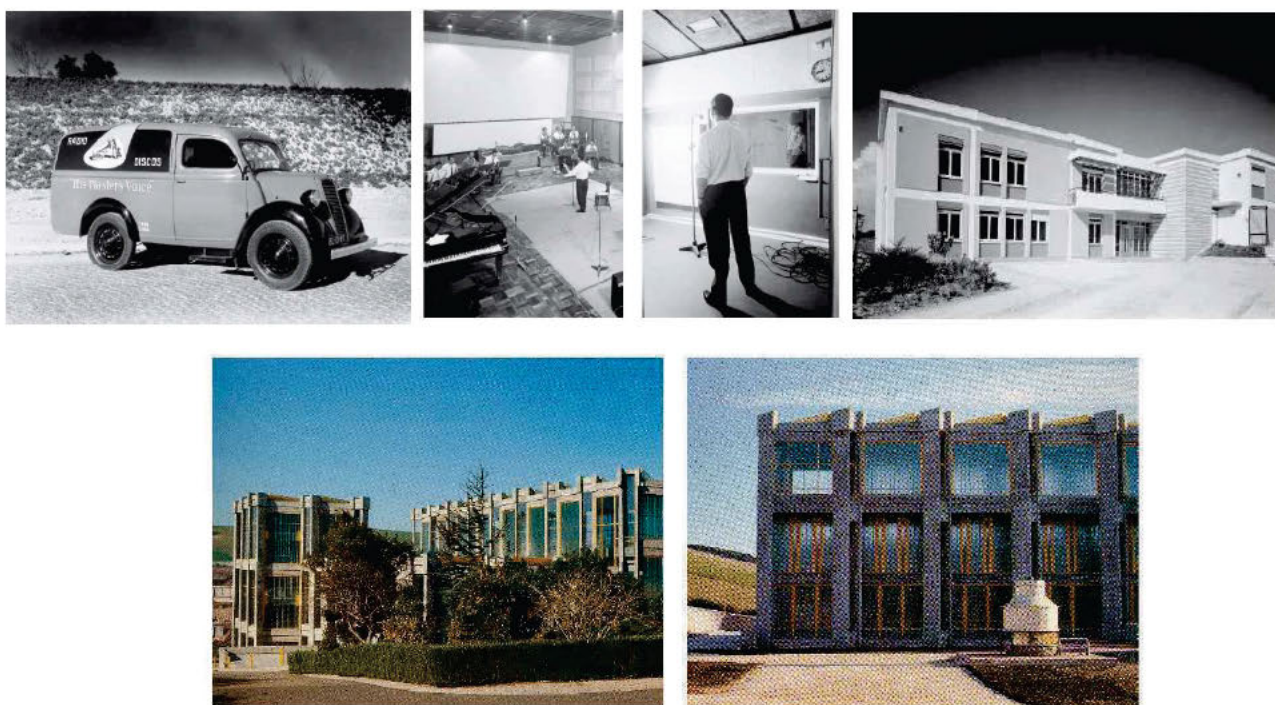


Fig. 4 – Primeira carrinha de discos da Valentim de Carvalho, Fig. 5 e 6 – Divulgação da memória e Otimização da Produção, Fig. 7 – Fotografia do existente no “Lote 2” e Fig. 8 e 9 – Fotografias do edifício existente no “Lote 1”

## 5. Antecedentes

Para o local regista-se o **PIP aprovado em 2022** com a Deliberação n.º 761/2022, de 14-09-2022, visando a concretização de um pólo multifuncional com **2 Lotes destinados a Serviços/Hotel/Equipamento** (cedência de terreno) mantendo parte das construções existentes, prevendo um novo lote de habitação coletiva e cedências para zonas verdes e uma praça associada à atividade do pólo urbano e cultural. A aprovação deste PIP ficou condicionada à observação de um conjunto de condições em sede de licenciamento da OL, nomeadamente quanto à obtenção de pareceres junto dos SIMAS (quanto à compatibilidade da solução face à Zona de servidão de drenagem de águas residuais), da DGRU (quanto à previsão de sistemas de RSU), à consideração das recomendações da DMT no desenvolvimento da solução, ao cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (quanto ao edifício mais próximo da Estrada de Paço Arcos), à apresentação de regulamento titulando a operação e à sujeição a discussão pública nos termos do RJUE (art. 22º).

## 6. Solução agora proposta

A **OL que agora se pretende aprovar** visa dar continuidade à generalidade do programa constante do PIP, prevendo-se a constituição de um conjunto composto por **3 Lotes destinados a serviços/hotel, serviços/equipamento e habitação**, sendo programada a cedência para **zonas verdes/corredor verde de ligação** e uma área designada de “**Praça das Artes**”, associada à atividade a desenvolver no polo cultural, com previsão de um pequeno **quiosque para comércio**.

Ao programa de usos proposto corresponde um **abc total de 18.386,22m<sup>2</sup>** composta por 58% Habitação e 42% Serviços/Hotel/Equipamento (desconsiderando o uso de estacionamento).

Regista-se cf. mencionado no nosso anterior parecer (al. i, n.º 9) que o **Hotel** a prever nesta operação terá a **classificação de 4 estrelas**, para um **máximo de 100 unidades de alojamento**, para uma valência e um mercado-alvo específico, um hotel temático” único no contexto nacional, com a possibilidade de acomodar alojamento temporário de artistas. Pretende-se que esteja diretamente ligado à VC, criando uma sinergia no sentido de poder alojar músicos e atrair hóspedes interessados em vivenciar a experiência do contacto com a comunidade artística.



Fig. 10 – Extrato da Planta de Síntese do PIP aprovado em 2022 , Fig. 11 – Extrato da Planta Síntese da OL (R 4484/2023)



Fig. 12 e 13 – Visualizações 3D da proposta – Vistas quadrantes Sul e Noroeste (in: MD, R4884/2023)

## 7. Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

Recorde-se do enquadramento no PDM de Oeiras\*, que incidem no local os seguintes condicionamentos:

- UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e gestão Poente Sul, com um Índice máximo de utilização de 0,60;
- “Solo Urbano”; “Solo Urbanizado”; “Espaços de Atividades Económicas”; “Áreas Consolidadas” (art. 32º);
- “Zona de Servidão Radioelétrica do Centro de Fiscalização Sul – restante zona secundária (Dec n.º 326/76, de 6 maio);
- Zona de servidão de Estradas Nacionais Desclassificadas – EN 249-3 (DL 13/71, de 23 jan);

- Zona de servidão de Drenagem Águas residuais;
- Área de Acesso ao Sistema de Vistas;
- “Corredor Verde de Ligação (art. 20º);
- Mapa de Ruído: “Zona Mista”, abrangida a poente por conflito acústico “até 5dB e “entre 5 e 10dB”;

(\*publicado no DR, 2ª série, n.º 179, de 14 de Setembro de 2015– Aviso n.º 10445/2015, com as alterações introduzidas pelo DR, 2ª série, n.º 240, de 15 de Dezembro de 2017 – Aviso n.º 15118/2017 e a alteração por adequação ao novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, publicada no Aviso n.º 19629/2022, DR, 2ª série, de 13 de outubro de 2022)

## 8. Parecer antecedente

O último parecer desta Divisão, consta da Informação n.º 1485/2023-DPU, aos requerimentos n.º 174/2023 e 675/2023, tendo-se concluído que a solução cumpria na generalidade os pressupostos do PIP aprovado com a Deliberação 761/2022 de 14.09, condicionado à regularização de um conjunto de situações às quais os elementos agora entregues pretendem dar resposta. Assim:

## 9. Legitimidade e Identificação do Prédio objeto de Loteamento

Recorde-se anteriormente, a necessidade de esclarecimento da titularidade da requerente, ESTUDIOS [REDACTED], dado que:

- *prédio urbano descrito na 1ª CRP de Oeiras sob ficha 1950/19930212, da freguesia de Paço-de-Arcos, inscrito na matriz nº3763, com 19.972,45 m2, detém uma hipoteca a favor da*

- *prédio urbano descrito na 1ª CRP de Oeiras sob ficha 598/19870424, da freguesia de Paço-de-Arcos, inscrito na matriz nº1621, com 1.354 m2, cujo locator é a [REDACTED] sendo a VC a locatária.*

- *prédio urbano descrito na 1ª CRP de Oeiras sob ficha 4529/20111128, da freguesia de Paço-de-Arcos inscrito na matriz nº5001, com 9.460 m2, com um registo de Penhora a favor da*

Com os elementos agora entregues, verifica-se:

- São apresentadas cópias de Mails dirigidos pela VC [REDACTED] à [REDACTED]. Apenas se regista validado o mail dirigido à [REDACTED], nos termos do n.º 5 do art. 113º do CPA (que apresenta recibo de leitura do destinatário).

Mantêm-se em falta os comprovativos de receção por parte da SS e AT, atento o disposto no n.º 5 do art. 113º do CPA, conforme:

5 — A notificação por meios eletrónicos considera-se efetuada, no caso de correio eletrónico, no momento em que o destinatário aceda ao específico correio enviado para a sua caixa postal eletrónica, e, no caso de outras notificações por via de transmissão eletrónica de dados, no momento em que o destinatário aceda ao específico correio enviado para a sua conta eletrónica aberta junto da plataforma informática disponibilizada pelo sítio eletrónico institucional do órgão competente.

- Regista-se que de acordo com a certidão permanente, o Conselho de Administração da VC é constituído por Francisco [REDACTED] Vasconcelos (Presidente) e por [REDACTED] (Vogal). Conforme acedida pela signatária em 20-06-2023, a certidão encontra-se válida até 04-04-2023 (<https://eportugal.gov.pt>). Mais é junta declaração da [REDACTED] (advogados e solicitadores), atestando da inexistência de Administrador Judicial nomeado em 2019 que esteja em vigor, figurando como administradores da Sociedade EVC com poderes de representação e vinculação jurídica da mesma, as duas pessoas atrás identificadas.

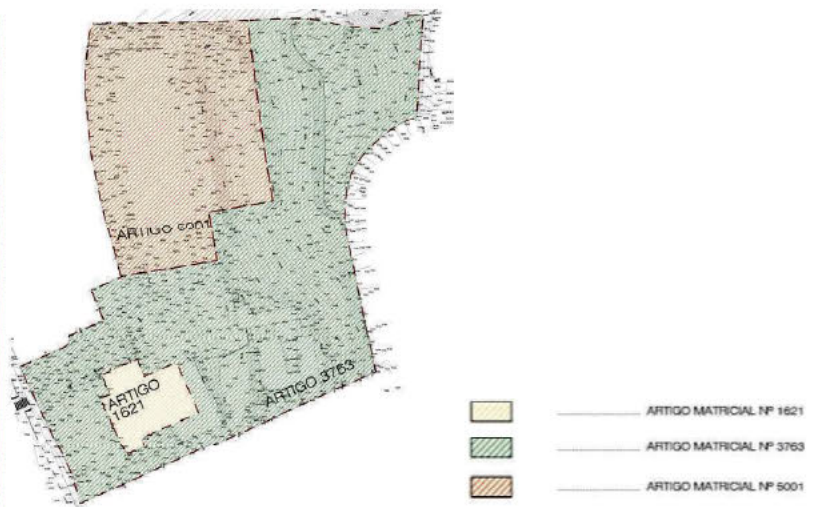


Fig. 14 - Situação existente (Des. A04, R675/2023), Fig. 15 – Estrutura fundiária (in: MD, R4884/2023)

## 10. Proc. 9/2019 – Op Loteamento apresentada pela Future Opportunity, Lda

- Recorde-se que a área de intervenção em apreço engloba uma parcela que enquadrava a OL titulada pelo Proc. 9/2019, cuja solução não foi assumida na OL aqui em apreciação. Como tal, foi solicitada a clarificação sobre o arquivamento daquela operação por parte dos titulares como condição para o bom andamento do presente processo.

Regista-se que com o R4883/2023, a requerente submeteu um “Pedido de Arquivamento e Cancelamento da OL do Proc. P2/2019/9, que obteve a Informação n.º 3993/2023 (transcreve-se abaixo a sua conclusão), estando assim concluído este tema.

*“O equipamento instalado na rua conde Rio Maior está dimensionado para a produção de resíduos da população residente, pelo que não deve de ser considerado para a produção do empreendimento em análise. Além disso, tratando-se de um edificado misto, deverá ser previsto um compartimento de resíduos para utilização exclusiva do hotel e eventualmente um outro para o edifício de serviços, sendo o equipamento enterrado regulamentado para a produção de resíduos do edifício residencial. Assim, deve o requerente ser notificado do atrás exposto e a apresentar uma memória descritiva e planta de localização com os sistemas previstos no regulamento n.º 135/2017. Qualquer questão encontramo-nos disponíveis para esclarecer em reunião.”*



Fig. 16 e 17 - Plantas da proposta da OL do Procº9/2019



## 11. Pareceres

No nosso anterior parecer, registava-se a necessidade de obtenção de pareceres dos SIMAS, DGRU e DPIUM. Por outro lado, concluiu-se a inexistência de incompatibilidades com a Zona de Servidão Radioelétrica do Centro de Fiscalização Sul - restante zona secundária e ainda, a dispensa de parecer externo relativamente à Zona de Servidão de Estradas Nacionais Desclassificadas - EN249-3 conforme auscultado junto da DPIUM. Assim:

### SIMAS

A necessidade de obtenção de parecer dos SIMAS relativamente à Zona de Servidão de Águas Residuais, ficou estabelecido em sede de aprovação de PIP como condição a observar na fase de licenciamento da presente OL.

Com o Req. 7318/2023, é apresentada declaração dos SIMAS (c/ data de 30-06-2023, subscrita Eng. Henrique Urbano), atestando que “existe viabilidade na solução conceptual geral apresentada na fase de licenciamento da operação de loteamento, desde que seja assegurada, em fase de anteprojecto e projecto de execução de infraestruturas, a compatibilização entre a implantação das fundações do passadiço proposto e as infraestruturas de drenagem de águas residuais, domésticas e pluviais, existentes, de acordo com o levantamento cadastral georreferenciado fornecido, cumprindo as indicações dos Serviços Intermunicipalizados de Água e Saneamento (SIMAS DE Oeiras e Amadora.”, pelo que nada mais há a obstar.

Mais se regista que foi apresentado com o R4884/2023, mail trocado entre os SIMAS e o projetista com ultima data a 8-05-2023, do qual consta um conjunto de condições a ter em consideração no desenvolvimento do projeto, conforme se transcreve:

1. Deverá apresentar uma planta com a delimitação explícita da zona de servidão de águas residuais, com a localização e profundidade dos pilares de sustentação do passadiço aéreo, em articulação com o levantamento georreferenciado relativo à implantação dos coletores existentes (a fornecer pelos SIMAS), para evitar estrangulamentos entre as infraestruturas;
2. Recomenda-se a instalação das estacas a uma distância mínima de segurança de 1m em relação ao eixo de implantação dos coletores;
3. Após a conclusão da obra, deverá ser entregue aos SIMAS OA a inspeção vídeo dos coletores com câmara CCTV, com recurso ao software Wincan ou equivalente, incluindo entrega de relatório escrito em PDF, base de dados MS Access e DVD dos coletores instalados, para os diâmetros em causa, bem como a execução e fornecimento de telas finais de obra executada (no caso de existirem alterações ao existente), em formato digital ETRS 89, georreferenciadas.

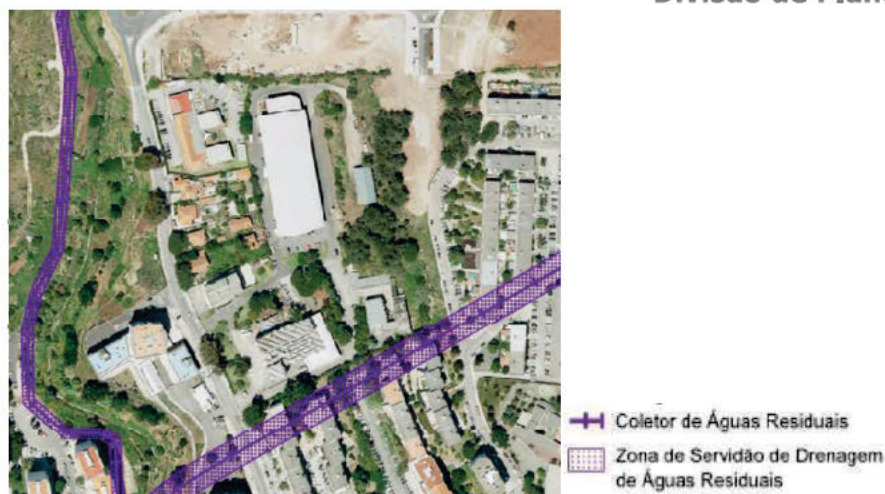


Fig. 18 – Localização da Zona de Servidão de Drenagem de Águas Residuais (in: Geoportal)

### DGRU

A DGRU pronunciou-se em 01-06-2023, o que deverá ser comunicado ao requerente, conforme (sublinhados nossos):

*“O equipamento instalado na rua conde Rio Maior está dimensionado para a produção de resíduos da população residente, pelo que não deve de ser considerado para a produção do empreendimento em análise. Além disso, tratando-se de um edificado misto, **deverá ser previsto um compartimento de resíduos para utilização exclusiva do hotel e eventualmente um outro para o edifício de serviços, sendo o equipamento enterrado regulamentado para a produção de resíduos do edifício residencial. Assim, deve o requerente ser notificado do atrás exposto e a apresentar uma memória descritiva e planta de localização com os sistemas previstos no regulamento n.º 135/2017. Qualquer questão encontramos-nos disponíveis para esclarecer em reunião.**”*

Regista-se que o requerente vem agora solicitar a entrega dos elementos pedidos pela DGRU em fase de licenciamento das obras de urbanização. Na sequência de esclarecimento prestado via telefone pelo projetista, em 13-07/2023, verificamos que a informação solicitada pela DGRU já constava do processo, registando-se:

R7318/2023

- O projetista refere que será incluído um compartimento de resíduos para utilização exclusiva do hotel no interior do edifício, e o mesmo se verificará com o edifício de serviços (situação a validar em sede de licenciamento à arquitetura);

R4884/2023

- Consta da planta de síntese, a previsão de ilhas ecológicas, conforme assinalado na figura seguinte e o projetista apresentou cálculo de dimensionamento em sede da MD do R4884/2023, conforme abaixo se transcreve, **o que deverá ser validado pela DGRU.**

#### 4.8.6. HIGIENE E LIMPEZA

A solução proposta vai ao encontro das condições impostas pelo plano de pormenor e constituído por:

- Um lote de serviços/hotel;
- Um lote de serviços/equipamento;
- Um lote de habitação plurifamiliar;

e demais necessidades do promotor que permite viabilizar o modelo económico de intervenção.

Quadro 2: Proposta de equipamento RSU

Contentores subterrâneos para RSU	3000 L	5000 L
Indiferenciado subterrâneo		3
Papel		2
Vidro	1	
Plástico		1

O número e volumetria de equipamentos foi calculado com base na Tabela III (utilizadores domésticos) e Tabela IV (utilizadores não domésticos) do Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e de Limpeza e Higiene Urbana do Município de Oeiras. A proposta tem em consideração as ilhas de RSU existentes na envolvente próxima, que nos dias de hoje suportam os usos dos edifícios existentes, nomeadamente a ilha situada no acesso da propriedade com a Estrada de Paço de Arcos. Desta forma reduziu-se, em 1 unidade, a

necessidade da criação de contentores destinados ao Papel, Vidro e Plástico, que serão suportados pelos existentes.

Os equipamentos instalados no subsolo, seguem os parâmetros estabelecidos, nomeadamente:

- Dever de instalação em locais que garantam um fácil acesso à viatura de recolha de resíduos urbanos;
- Dever de distância de segurança desde a viatura até ao eixo do equipamento enterrado não superior a 3,2 metros;
- Dever de não existência de quaisquer obstáculos junto do equipamento, num raio de 0,5 metros e a 8 metros de altura;
- Em futuro projeto promover a fácil circulação pedonal e de mobilidade reduzida;



Fig. 19 - Localização da ilha de RSU proposta (extrato da PL Síntese – R 4884/2023, Des. A07)

## DPIUM

Atenta a Informação n.º 4390/2022-DMT, em sede de PIP, verifica-se resposta às seguintes questões:

- Zona de coexistência na “Rua A” - é agora assinalada na PL Síntese (identificada como “Lote privado com servidão de atravessamento pedonal à superfície na via partilhada” – Des. A07, R434/2023) e aposto norma em regulamento (pontos 3 e 8). É melhorado o grafismo da zona de coexistência (cf. PL Síntese entregue agora com o R7318/2023).



Fig. 20 – Extrato da PL Cedências (Des. A08, R7318/2023)

- Ligação viária entre a Rua Adriano José da Silva e a “Rua A” – é agora apresentada fundamentação para a não previsão desta ligação e corte esquemático (vide 55 e 56 da MD), **o que se propõe sujeitar a parecer da DPIUM.**

## 12. Corredor Verde

Conforme já registado na nossa anterior informação, a proposta prevê a realização do corredor verde de ligação definido no PDM, tendo-se registada a necessidade de demonstrar o cumprimento do n.º 8 do art. 20º do PDM, com a apresentação de cortes/perfis com mais detalhe.

Mais se transmitiu a necessidade de apresentação de um perfil paralelo ao Perfil CD para nascente, que passe nos Lotes 2 e 3, devendo ser indicadas as cotas de soleira do edifício de equipamento a manter no Lote 2, bem como assim a indicação da soleira do edifício existente no Lote 1.



Fig. 21 – Extrato da Planta de Percursos Acessíveis – Des. A10 (R675/2023) e Fig. 22 – Extrato da Estr. Ecológica Complementar (PDM)

Assim, atentos os elementos agora apresentados, regista-se:

- Com vista a aferir o cumprimento do disposto no nº 8 do ARTº 20 do REG. do PDM, recomendou-se a apresentação de cortes/perfis com mais detalhe, que demonstrassem a viabilidade da acessibilidade pedonal nas ligações pedonais, em particular das condições de mobilidade no percurso que dá cumprimento ao corredor verde de ligação definido no PDM.

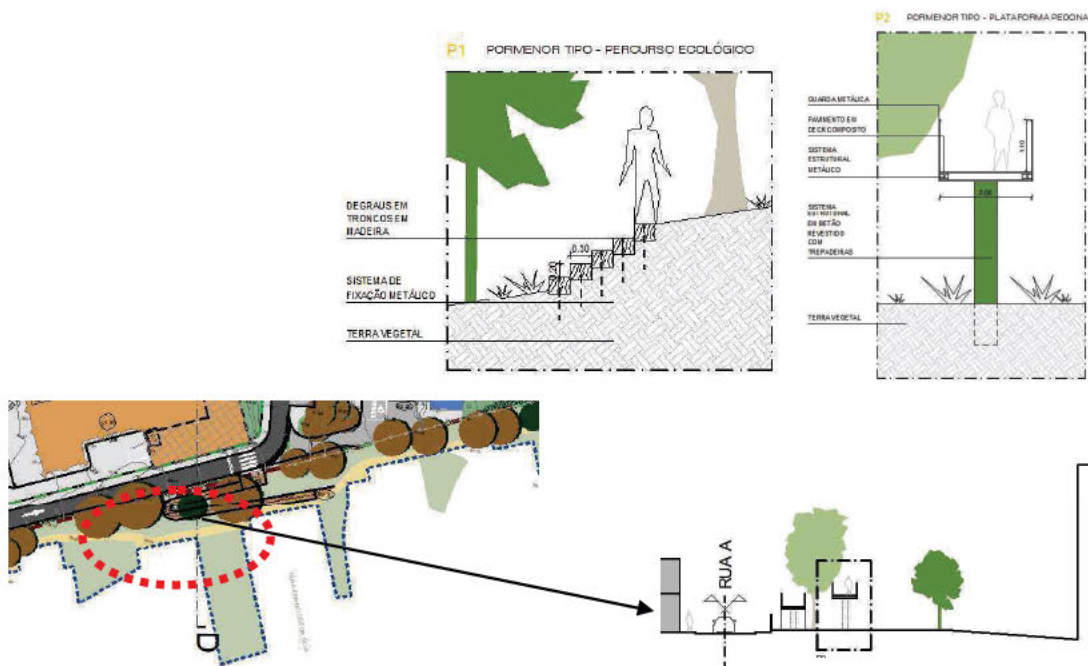


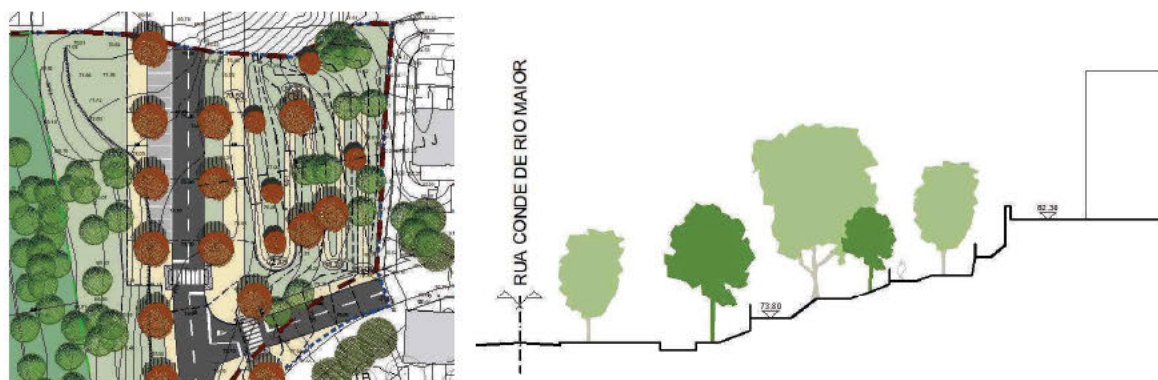
Fig. 23 -perfil CD

**Divisão de Planeamento Urbano**

Refere a requerente que: “O cumprimento dos requisitos de acessibilidade previstos pelo Pedido de Informação Prévia (PIP) foi desenvolvido na observância do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, que regulamenta as Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade das Pessoas com Mobilidade Condicionada.”

Mais refere que: “A área de intervenção é totalmente servida por rede de percursos pedonais acessíveis, que proporcionam o acesso seguro e confortável de todas as pessoas com mobilidade condicionada e reduzida a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa. As soluções de espaço público mencionadas no ponto 5, contribuirão para uma melhor mobilidade no empreendimento.”

Será prevista uma zona pública que irá assegurar as condições para uma mobilidade inclusiva ao longo dos espaços públicos, na área de cedência no topo norte da área de intervenção, de modo a garantir condições de acessibilidade pedonal c/ inclinação 5%, devendo esta situação ser aferida em sede DPIUM.



Figs 24 e 25 – Extrato do Perfil IJ (Des. A09, R4884/2023)

- É apresentado o perfil “KL”, cuja leitura não nos suscita quaisquer questões.

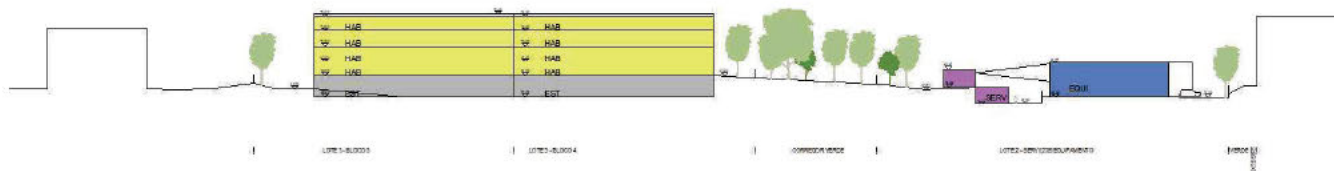


Fig. 26 – Extrato do Perfil KL

### 13. Tipologias habitacionais

Regista-se que no nosso último parecer, considerou-se que a solução antevia uma a.b.c. média/fogo inferior ao dominante no MO, atenta a qualidade superior desejável para o conjunto urbano em questão (eram previstos 100 fogos, com uma área média/fogo resultante de 92m<sup>2</sup> e uma variação de tipologias entre T0 e T4). Como tal, ficou estabelecida a necessidade de abordar este aspeto em regulamento.

No regulamento agora apresentado, considera-se que se encontra salvaguarda a avaliação da distribuição e/ou proporcionalidade das tipologias a propor nas fases seguintes de licenciamento, sujeitando esse aspeto a fundamentação e aceitação por parte dos serviços técnicos da CMO (cf. consta do capítulo “8. Características do Espaço Residencial”), nada mais havendo a obstar.

### 14. Mapa de Ruído

Recorde-se que anteriormente era apresentado um Termo de Responsabilidade do Autor do Projeto de Condicionamento Acústico, [REDACTED] declarando que o projeto observa as normas Legais e regulamentares do RGR não estando, no entanto, o mesmo suportado por um Estudo Acústico.

É agora apresentado o relatório de “Avaliação Acústica”, desenvolvido pela [REDACTED] (entidade acreditada pelo IPAC, L0535), conforme verificação que conclui que “os níveis sonoros de longa duração, analisados no âmbito dos Valores Limite de Exposição no exterior (artigo 11º do regulamento Geral do Ruído) não excedem os limites aplicáveis se na classificação definida por parte da autarquia para a envolvente a zona for classificada como mista e ainda na ausência de classificação.”, o que se propõe aceitar.

Regista-se que um dos pontos de medição se localiza no “Lote 1” e é apresentado TR do autor do Projeto Acústico.





Fig. 27 - Extrato do Mapa de Ruído – Conflito acústico (PDM)

## 15. Regulamento

Recorde-se que o regulamento da OL é uma peça que se considerou fundamental em sede da aprovação do PIP em 2022. Com a presente junção de elementos são introduzidas algumas alterações ao mesmo, nomeadamente a introdução de novos normativos e, correções, registando-se:

### **a) Novos normativos:**

“6. Composição Arquitetónica” – determina a preservação da linguagem dos lotes 1 e 2 abrindo a possibilidade à adoção de intervenção em linguagem contemporânea em caso de nova construção ou ampliação do existente. É agora acrescentada cláusula que condiciona a aceitação das novas intervenções à devida fundamentação técnica e aceitação pelos serviços técnicos da CMO;

“8. Características do espaço Residencial” – é determinando o leque de tipologias habitacionais a prevêr (T0 a T4), referenciando a existência de estacionamento à superfície ao longo da via partilhada e ao nível térreo do vazado do conjunto edificado e mencionada a possibilidade futura de estabelecer o acesso aos futuros lotes/edifícios a criar na zona poente e a norte (em estudo conjunto, a definir numa segunda fase pela CMO). Relativamente ao piso térreo do vazado, é ainda possibilitado o seu uso para eventos por parte dos moradores, *“adaptando-os a espaços de lazer ou de desporto, partilhado ou não, com condições melhores de utilização na época de outono/inverno.”*

**Divisão de Planeamento Urbano**

“9. Estacionamento” – impõe a salvaguarda do n.º mín. de lugares de estacionamento em cada lote de acordo com a PL Síntese;

“10. Materiais e Acabamentos – Muros de Contenção” – estabelece as regras relativamente à dimensão e materiais;

São retirados os capítulos designados de “12. Organização das Áreas”, “13. Áreas a integrar no domínio municipal”, “14. Índices urbanísticos” uma vez que se trata de informação de carácter descritivo, já constante da planta de síntese e de cedências;

**b) Correções:**

Encontra-se agora balizado o uso de hotel como uso dominante – conforme normativo constante do capítulo “3. Características da urbanização” (recorde-se que anteriormente a OL previa 54% de serviços/hotel/equipamento e 46% de habitação, o que tendo por enquadramento o cenário concretizado e previsto na envolvente direta, em particular a norte, assegurava o cumprimento do uso dominante da UOPG em que se insere. Esta condição mantém-se uma vez que o comércio integra-se no uso residencial e, também por via da fixação do uso dominante em regulamento (hotel), atento o disposto no n.º 3 do art. 32º e na alínea d), n.º 3 do 6º do PDM).

Ambos os aspetos – introdução do uso de comércio no Lote 1 e, definição do uso dominante (hotel) - dão resposta ao nosso anterior parecer. Mais se regista a introdução de normativo no capítulo “3.Características da urbanização” que estabelece o limiar de capacidade e a tipologia do estabelecimento hoteleiro, alinhados com a perspetiva da sua qualidade superior (Tipologia de 4 estrelas e n.º máximo de 100 quartos/unidades de alojamento);

b3) É agora assegurada norma referente ao “carácter partilhado” e “utilização pública de atravessamento pedonal à superfície da Via de acesso no “Lote 3” (cf. consta do “3. Características da Urbanização”);

**Divisão de Planeamento Urbano**

- No lote 3 a via de acesso tem um carácter partilhado, com servidão de utilização pública de atravessamento pedonal à superfície como indicado na Planta de Síntese. A utilização pública inclui ainda o direito de passagem e garantia de acesso às outras propriedades confinantes que venham no futuro a necessitar de estabelecer a sua acessibilidade a partir desta via, e, salvaguardo ainda a futura ligação pedonal para norte;

b4) **Variação das Cotas de Soleira** – a norma é agora referenciada à PL de Síntese, uma vez que esta constituirá a peça principal do Alvará de Loteamento.

b5) **Afastamentos** - é agora corrigida a redação relativamente à implantação das construções nos lotes, com menção aos “afastamentos” indicados na planta síntese;

b6) **Construções anexas** - no ponto “3. Características da urbanização” (pág. 3 do regulamento) é agora impossibilitada a previsão de construções anexas nos lotes;

- Não é permitida a construção de quaisquer anexos nos logradouros dos lotes integrados na OL.

b7) **Cedências** – é agora feita remissão para a PL de Cedências no ponto “7. Áreas Verdes”;

b8) **Muros de Vedação** – é agora detalhado o normativo referente à “altura das vedações” atentos as características das vedações admitidas pelo MO (usualmente, para as frentes de lote, determina-se até 1m no máximo opaco e o restante em vedação aberta), e feita a distinção em função dos usos a que os lotes são afetos;

b9) **Redes de Abastecimento** – é agora introduzido capítulo referente às mesmas (“12.Redes”), por forma a acautelar as fases seguintes de licenciamento, designadamente no que toca à compatibilização dos percursos previstos face à infraestrutura de Drenagem de Águas Residuais, com sujeição à aceitação pelos serviços técnicos da CMO e SIMAS.

B10) Pontos 12 a 14 – foram anulados os anteriores pontos 12 a 14, uma vez que se trata de informação de carácter descritivo, e transpostos para a planta de síntese e de cedências.

#### 16. Limite da área de intervenção das obras a realizar fora da área a lotear a cargo do promotor

No nosso anterior parecer verificou-se que “a área de intervenção exterior à área a lotear foi ampliada sem que tenha sido feita qualquer referência a essa alteração”- verificava-se um aumento de 129,09m<sup>2</sup> (ponto 9.3 da Inf.1485/2023-DPU).

Com os elementos agora entregues, verifica-se que esse aumento corresponde agora a 36,45m<sup>2</sup> face ao cenário aprovado no PIP, e é justificado pelo projetista como decorrendo da “retificação da configuração do arruamento de acordo com as especialidades, procedendo a retificação/acerto no “Lote 2”. A solução adotada pretendeu também dar continuidade a proposta da CMO em aumentar o corredor visual da Estrada de Paço de Arcos com a praça proposta e área verde “central”, o que se propõe aceitar.

Constatou-se ainda a existência de um troço de passeio na estrada de P. Arcos que se justificou integrar a área em questão, o que foi agora corrigido.



Fig. 28 – Área integrada nas obras a realizar fora da área de propriedade (a vermelho)

#### 17. Cedências

**Divisão de Planeamento Urbano**

Para o efeito do cumprimento do ARTº 67º do regulamento do PDM, no tocante a cedências para Espaços Verdes e Equipamento de Utilização Coletiva, recorde-se as seguintes necessidades mínimas, deduzindo a ABC licenciada:

		ESPAÇOS VERDES UTIL. COLETIVA	EQUIPAMENTOS UTIL. COLETIVA
EXISTENTE * licenciado lote 2	SERVIÇOS ABC = 1.204m <sup>2</sup>	(30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> abc)	(25m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> abc)
Área TOTAL (terreno)		361,20m <sup>2</sup>	301,00m <sup>2</sup>
PROPOSTA nova**	HABITAÇÃO ABC = 9.236,87m <sup>2</sup>	(35m <sup>2</sup> /150m <sup>2</sup> abc) 2.155,27m <sup>2</sup>	(45m <sup>2</sup> /150m <sup>2</sup> abc) 2.771,06m <sup>2</sup>
	SERVIÇOS ABC = 5.508,45m <sup>2</sup>	(30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> abc) 1.652,53m <sup>2</sup>	(25m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> abc) *** 1.152,64m <sup>2</sup>
Área TOTAL (terreno)		3.087,60m <sup>2</sup>	3.923,70m <sup>2</sup>
DIFERENCIAIS necessidades (terreno)		2.726,40m <sup>2</sup>	3.622,70m <sup>2</sup>
Proposta agora apresentada (R7318/2023, R4884/2023 e R4883/2023)		5.169,92m <sup>2</sup>	****1.795,74m <sup>2</sup>
Notas:			
* considerando a <b>ABC serviços</b> licenciada = <u>1.204,00m<sup>2</sup></u> no Lote 2, para deduzir às necessidades			
** cf. aferido no ponto anterior, em sede da INFº6541/2021-UAAA de 14.12, dado que apenas se encontram licenciados <u>1.204m<sup>2</sup></u> de ABC a manter no Lote 2, o diferencial a considerar de ABC de Serviços (incluindo equipamento e hotel) é = <u>5.508,45m<sup>2</sup></u> .			
*** para apurar as necessidades de cedência para Equip. <b>não se considerou a ABC de Equip. proposto no Lote 2, <u>5.508,45m<sup>2</sup> - 897,87m<sup>2</sup></u></b> = 4.610,58m <sup>2</sup> , apenas se considerou para apurar a necessidade de Esp. Verdes.			
****Considerando um índice teórico de referência de 0,50 (cf. n.º 2, art. 65º do Reg do PDM), atenta a previsão de abc de equipamento no Lote 2, correspondente a 897,87m <sup>2</sup> .			

Recorde-se da nossa análise anterior que:

- A área de cedência para **Espaços Verdes de Utilização Coletiva** = **5.169,92m<sup>2</sup>** de terreno cuja estrutura verde pública da presente operação acomoda o corredor verde de ligação definido no PDM, **supera quase em dobro as necessidades atrás calculadas (2.726,40m<sup>2</sup>)**;

- Em termos de cedência para **Equipamentos de Util. Coletiva**, encontram-se em falta **1.826,96m<sup>2</sup>** e, por se considerar não se justificar a localização de qualquer equipamento de útil. coletiva na área em apreço, no

**Divisão de Planeamento Urbano**

quadro do PDM, foi proposto vir a promotora a ficar sujeita ao pagamento de uma compensação ao município (cf. elencado no Parecer da Sra CDPU em 30-05-2022 à Inf. 4626/2022-DPU), com enquadramento no n.º 4, art. 44º do RJUE na sua versão em vigor e dos art. 181º e 185º do RPATORMO. O valor unitário da compensação na Tabela de Taxas em vigor, na presente data, é de 136,63€/m<sup>2</sup> (cf. Edital n.º 499/2022 de 9-12);

- Regista-se a aceitação do diferencial de 2,05m<sup>2</sup> resultante na redução da área dos lotes em favor das áreas de cedência;

- A área de cedência designada de “**Área de Estacionamento Público**”, cf. aprovado em sede do PIP, deveria incorporar a área de arruamentos ao nível da faixa de rodagem (excluindo os 8 lugares de estacionamento) ainda que com características de via partilhada, dado que a sua função é de arruamento e não estacionamento, situação a rever.

Com a presente junção de elementos, verifica-se:

- Verifica-se que **é agora regularizada a afetação dos arruamentos anteriormente identificados como “Área de estacionamento Público” a “Área de Arruamentos”,** e refletido na contabilização respetiva das áreas de cedência (verifica-se transferência de áreas entre as afetações a estacionamento, arruamentos e passeios e espaço livre, porém sem reflexo no total de área a integrar no domínio público anteriormente previsto).



Fig. 29 – Extrato da PL Cedências – assinala-se a vermelho os troços de arruamentos em questão (Des. A08, R4884/2023)

## 18. Instrução

Recorda-se que no nosso anterior parecer, apenas se encontrava pendente a questão instrutória referente à titularidade/legitimidade (cf. Anexo I, cap. I e III da Portaria 113/2015 de 22 de abril, e com o disposto nos Art.º 71, 76 e 77 do RPATORMO - Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas do Município de Oeiras (Regulamento nº364/2012 de 14 de agosto), que se mantém conforme já exposto no ponto 8.

## 19. Condições a observar nas fases seguintes de licenciamento

- Não tendo sido previsto o abate de árvores na solução apresentada, deverá em sede de projeto de arranjos exteriores serem identificadas as espécies arbóreas presentes no local, atento o disposto no art. 780º do RPATORMO;
- As caldeiras das árvores previstas nos recortes de estacionamento na Rua Conde de Rio Maior, foram agora relocalizadas (para o passeio) por forma a não inviabilizar as condições de acesso aos respetivos lugares de estacionamento;
- Deve ficar inscrito nas condições técnicas do Alvará de Loteamento, o ónus de utilização referente à via de acesso privado de carácter partilhado, com atravessamento pedonal à superfície, sem prejuízo das negociações a encetar com os proprietários respetivos (cf. consta do regulamento da OL: “3. Características da Urbanização”);

**20. Parâmetros urbanísticos**

	PIP aprovado 2022 Delib 761/2022	OP Loteamento		Défice (B-A)
	R3637/2021 e junções seguintes ap P1/1960/1002 (A)	Inicial R174/2023 e R675/2023	1ª Junção elementos R7318/2023, R4884/2023 e R4883/2023 (B)	
<b>Área a Lotear</b>	<b>30.786,45 m<sup>2</sup></b>	<b>30.786,45 m<sup>2</sup></b>	<b>30.786,45m<sup>2</sup></b>	<b>0,00</b>
Área de intervenção	33.750,00m <sup>2</sup>	33.879,19m <sup>2</sup>	34.055,13m <sup>2</sup>	+36,45m <sup>2</sup>
Área total dos lotes (Lotes 1 a 3)	20.096,18 m <sup>2</sup>	20.094,13m <sup>2</sup>	20.094,13m <sup>2</sup>	-2,05m <sup>2</sup>
Área de Implantação	5.712,05m <sup>2</sup>	5.712,05m <sup>2</sup>	5.712,05m <sup>2</sup>	0
<b>Área máxima total de construção</b>	<b>18.386,22 m<sup>2</sup></b>	<b>18.386,22 m<sup>2</sup></b>	<b>18.386,22 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>
-Habitação	9.236,87m <sup>2</sup>	9.236,87m <sup>2</sup>	9.236,87m <sup>2</sup>	0
-Serviços	814,58m <sup>2</sup>	814,58m <sup>2</sup>	814,58m <sup>2</sup>	0
-Hotel	5.000,00m <sup>2</sup>	5.000,00m <sup>2</sup>	5.000,00m <sup>2</sup>	0
-Equipamento	897,87m <sup>2</sup>	897,87m <sup>2</sup>	897,87m <sup>2</sup>	0
- Estacionamento	2.436,90m <sup>2</sup>	2.436,90m <sup>2</sup>	2.436,90m <sup>2</sup>	0
Nº Total de lotes	3	3	3	0
Nº Max. Fogos	100	100	100	0
<b>Área Total Cedências Domínio Público</b>	<b>10.690,27m<sup>2</sup></b>	<b>10.692,32m<sup>2</sup></b>	<b>10.692,32m<sup>2</sup></b>	<b>+2,05m<sup>2</sup></b>
Área Arruamentos	1.853,83m <sup>2</sup>	1.825,00m <sup>2</sup>	2.231,01m <sup>2</sup>	- 377,18m <sup>2</sup>
Área de Espaços Verdes de Util. Col.	5.190,02m <sup>2</sup>	5.169,92m <sup>2</sup>	5.169,92m <sup>2</sup>	-20,10m <sup>2</sup>
Área de estacionamento	514,98m <sup>2</sup>	539,63m <sup>2</sup>	541,06m <sup>2</sup>	+26,08m <sup>2</sup>
Área de passeio e espaços livres	3.131,44m <sup>2</sup>	3.157,77m <sup>2</sup>	2.750,33m <sup>2</sup>	- 381,11m <sup>2</sup>
Nº mínimo de Lug. de Estacionamento				
- Privado	201	201	201	0
- Públicos	52	52	52	0
Nº máximo de pisos				
acima da CS	5	5	5	0
abaixo da CS	2	2	1	-1
<b>Índice de construção na área a lotear</b>	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>0,00</b>
Índice de Ocupação do Solo	0,19	0,19	0,19	0,00
% Impermeabilização do Solo	61%	61%	61%	0%
Densidade Habitacional (Fogos/Ha)	32,46 fogos/ha	32,46 fogos/ha	32,46 fogos/ha	0



## 21. Sujeição a consulta pública

Corrige-se que a OL não se encontra sujeita a consulta pública, uma vez que não excede os 100 fogos, atento o disposto no art. 22º do diploma anteriormente referido.

## 22. Conclusão

Em face do que antecede, verifica-se que **foram ultrapassadas todas as questões levantadas no nosso parecer anterior, com exceção da questão referente à legitimidade, no referente à validade da notificação à Segurança Social e Autoridade Tributária**, que se apresentam como locadora e como executora de penhora, respetivamente. Esta situação deverá ser regularizada, o que foi **já comunicado ao projetista, via telefone em 14-07-2023**.

Relativamente à componente de acessibilidade e mobilidade, **propõe-se remeter a parecer da DPIUM** as questões assinaladas em 10 e 11, relativas à “Ligação viária entre a Rua Adriano José da Silva” e a “Rua A”, e a avaliação das condições de acessibilidade pedonal. **Propõe-se remeter novamente à DGRU**, para validação do projeto de RSU e esclarecimentos agora apresentados, conforme exposto no ponto 10.

Após a regularização da legitimidade e dos pareceres favoráveis da DPIUM e DGRU, o pedido de licenciamento de operação de loteamento encontra-se em condições de ser submetido à Câmara para aprovação nos termos do art. 23º do RJUE, publicado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação em vigor.

Oeiras, 14 de julho de 2023

A Técnica

A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano



Rita  Lopes, Arquitecta

Joana  Martins, Arquitecta

**Novo pedido - Licenciamento**

**DADOS DO PROCESSO**

Nº do Processo: P1/1960/1002/CAntecedentes:

Morada: Estrada de Paço d'Arcos 26 Paço de Arcos União das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e

Local: Paço de Arcos

Freguesia: União das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias

**DADOS DO PEDIDO**

Requerimento inicial: R174/2023

Data de Entrada: 04-01-2023

Antecedentes:

Requerimento em apreciação: R7318/2023

Data de Entrada: 10/07/2023

**DADOS DO REQUERENTE**

Nome:

[REDACTED]

Na qualidade de: Outro

**ASSUNTO**

Pedido de informação prévia de uma operação de loteamento

**TEOR DA INFORMAÇÃO**

A presente informação inclui o anexo I, que deverá ser consultado, onde consta a análise detalhada do presente requerimento.

No âmbito desta unidade orgânica, e tendo em conta os novos elementos apresentados, verifica-se que esta operação urbanística não é susceptível de gerar perturbações e dificuldades ao nível da circulação na rede viária envolvente à área objecto de análise, como tal não são alteradas as condições de circulação de forma significativa.

Por fim, verifica-se que as caldeiras para as árvores previstas nos recortes de estacionamento na Rua Conde de Rio Maior foram realocadas (para o passeio).

Conforme recomendado pelo Sr. DDOTPU, deverá ser testada/ajustada em sede da operação de loteamento a ligação viária entre a Rua Adriano José da Silva e a Rua "A" da operação urbanística. Importa referir que este cenário surge como forma de garantir a continuidade da rede viária assim como na eliminação de impasses.

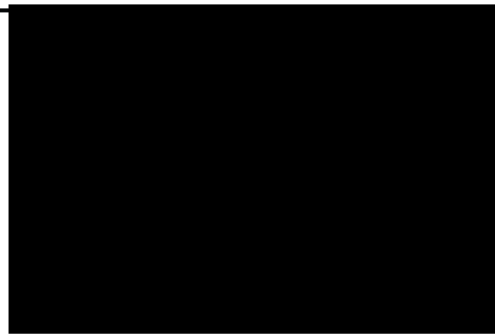
Por último, em sede da operação de loteamento, deverá ser apresentada uma planta de sinalização.

Considera-se de remeter o teor da presente informação à Divisão de Planeamento Urbano (DPU) para conhecimento.

À Consideração Superior

Proposta de decisão

É de Comunicar



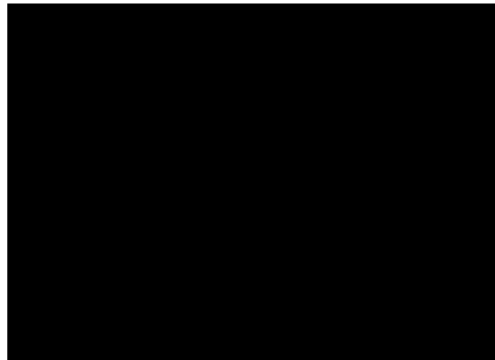
Pareceres / Despachos

1 Parecer

Decisão: É de Comunicar

Fundamento:

Concordo.  
Será de comunicar e de remeter para a DPU.  
À consideração do sr. D. DOTPU.

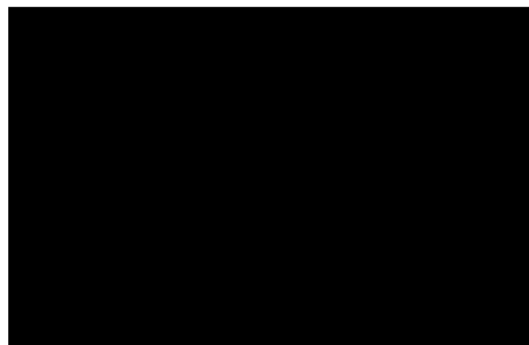


2 Despacho

Decisão: Concordo

Fundamento:

À DPU para Parecer final



3 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

4 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo